

# TOELICHTING MODEL ALLONGE CORONAREGELINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

-----  
*De gebruiker van het door Hielkema & co advocaten te Amsterdam ontwikkeld Model 'Allonge Coronaregelingen Huurovereenkomst' wordt aangeraden, alvorens het Model te gebruiken, om deze Toelichting te raadplegen, om het Model naar eigen wensen en praktijkvoering aan te passen en om daarbij een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van Hielkema & co advocaten voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) het Model en deze Toelichting wordt uitgesloten. Deze toelichting is laatstelijk geactualiseerd op 4 juni 2020. Op het Model en de Toelichting rust het auteursrecht van Hielkema & co. Hielkema & co heeft geen bezwaar tegen verspreiding van het Model, mits ongewijzigd (derhalve inclusief deze disclaimer) en altijd tezamen met de Toelichting op het Model.*  
-----

Hielkema & co advocaten heeft een Model 'Allonge Coronaregelingen Huurovereenkomst Woonruimte' ontwikkeld. Er is een apart Model met bijbehorende Toelichting voor Bedrijfsruimte.

Dit Model heeft tot doel verhuurders en huurders van woonruimte behulpzaam te zijn bij het vastleggen van tussen hen gemaakte afspraken, die zij wenselijk achten in verband met de coronacrisis en die afwijken van de tussen hen gesloten huurovereenkomst. In dit document wordt het Model toegelicht.

## Coronamaatregelen van de overheid / onvoorziene omstandigheden

De Nederlandse overheid heeft medio maart 2020 ingrijpende maatregelen getroffen om de verspreiding van het coronavirus te beteugelen. Deze maatregelen hebben een grote impact op de samenleving en kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor bedrijven doordat hun inkomsten geheel of gedeeltelijk wegvallen, terwijl, in beginsel, hun lasten doorlopen.

De door de Nederlandse overheid getroffen coronamaatregelen en de gevolgen daarvan zijn in de meeste gevallen voor beide partijen (huurder en verhuurder) onvoorziene omstandigheden waar zij, toen zij hun huurovereenkomst sloten, geen rekening mee hebben gehouden. Indien partijen hier in uw geval wel rekening mee hebben gehouden, wordt u aangeraden een deskundige specifiek over dit aspect van de zaak te raadplegen alvorens met uw wederpartij in overleg te treden en afspraken te maken.

## Maatwerk

Het Model gaat uit van maatwerk. De positie van elke verhuurder is anders. Datzelfde geldt voor de positie van de huurder. Het vergt derhalve constructief overleg tussen partijen om te bepalen of er aanleiding is om af te wijken van de huurovereenkomst langs de lijnen van het Model of juist niet en, indien daar aanleiding toe bestaat, hoe daarvan wordt afgeweken. Daarvoor zijn geen algemene regels te geven.

## Geen eenzijdige maatregelen, maar dialoog

Het is voor de huurder niet verstandig om eenzijdige maatregelen te treffen, indien zijn inkomsten zijn gedaald als gevolg van de coronacrisis, bijvoorbeeld door geen of minder huur te betalen. Huurders die dat doen zetten niet alleen kwaad bloed bij hun verhuurder, zodat het lastiger wordt om afspraken te maken, maar deze huurders lopen ook een groot risico. Een huurder die eenzijdig dergelijke maatregelen treft begeeft zich juridisch op glad ijs. Zij kondigen hiermee aan dat zij een ernstige wanprestatie gaan plegen, die de verhuurder aanleiding kan geven om rechtsmaatregelen te nemen, waaronder het aanvragen van het faillissement van de huurder of een kort geding tot ontruiming van het gehuurde. Bovendien verliezen deze huurders uit het oog dat verhuurders ook geraakt (kunnen) worden door de coronacrisis en dat zij het risico lopen dat, indien zij hun huurders tegemoet komen, hun financiers de financiering onder (zeer) nadelige voorwaarden voortzetten of de verhuurder onderbrengen bij bijzonder beheer. Beide partijen doen er derhalve verstandig aan hun positie goed in kaart te brengen alvorens met elkaar in dialoog te gaan en afspraken te maken.

## Toelichting op de verschillende coronaregelingen in het Model (artikelen 2 tot en met 17)

Het Model is een hulpmiddel en bevat in artikelen 2 tot en met 17 de meest voor de hand liggende voorbeelden van coronaregelingen. In alle gevallen gaat het om een al dan niet tijdelijke afwijking van de bestaande huurovereenkomst tussen partijen. Sommige regelingen kunnen in combinatie met andere regelingen worden toegepast. Indien tijdelijke regelingen worden afgesproken, kan ook afgesproken worden dat partijen na afloop weer met elkaar om de tafel gaan zitten. Er zijn in de praktijk nog wel meer regelingen te bedenken.

In het Model zijn de volgende mogelijkheden voor coronaregelingen opgenomen:

### Artikel 2 (Gedeeltelijke) opschorting van de huurbetalingsverplichting (uitstel van betaling)

Tijdelijk uitstel van betaling komt het meest voor. De verhuurder kan de huurder verlichting geven van de huurbetalingsverplichting door hem tijdelijk uitstel van betaling te gunnen.

De opschorting heeft alleen betrekking op de kale huurrijs en niet op de bijkomende kosten.

### Artikel 3 (Gedeeltelijke) kwijtschelding van de huurbetalingsverplichting

Een verder gaande maatregel dan uitstel van de huurbetalingsverplichting is (gedeeltelijke) kwijtschelding daarvan. Door (gedeeltelijke) kwijtschelding wijzigt de huurprijs niet.

De opschorting heeft alleen betrekking op de kale huurrijs en niet op de bijkomende kosten.

### Artikelen 4 tot en met 6: Opschorting huurverhoging

Partijen kunnen afspreken dat de per 1 juli 2020 aangezegde huurverhoging wordt verschoven naar een latere ingangsdatum.

Dit heeft geen betrekking op een eventuele wijziging van het (voorschot)bedrag van de bijkomende kosten.

### Artikelen 7 tot en met 13: Beëindiging van de huurovereenkomst

Partijen kunnen ervoor kiezen uit elkaar te gaan door beëindiging met wederzijds goedvinden tegen betaling door de verhuurder van een uitkoopsom. Het is dan verder aan de huurder om alternatieve huisvesting te vinden. Daar hoeft de verhuurder niet voor te zorgen.

### Artikelen 14 tot en met 18: Verhuizing naar goedkopere woning van Verhuurder

Partijen kunnen ervoor kiezen de huurovereenkomst te beëindigen met wederzijds goedvinden, waarbij de huurder gaat verhuizen naar een goedkopere woning van de verhuurder. Deze oplossing is alleen mogelijk voor verhuurders die meer woningen hebben in verscheidene prijsklassen, zoals woningcorporaties.

Indien deze oplossing wordt gekozen, waarbij de huurder verhuist naar een woning van een andere verhuurder, dient de tekst hieraan te worden aangepast.

### Toelichting op de overige bepalingen van het Model

#### Artikel 1: Verstrekking van informatie en stukken door de huurder

Voor het tot stand brengen van afspraken volgens het Model is het noodzakelijk dat de huurder stukken en informatie aan zijn verhuurder ter beschikking stelt, waaruit blijkt dat de huurder aanmerkelijk minder inkomsten heeft sinds maart 2020 en dat dit het gevolg is van de door de overheid in die maand getroffen maatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Alleen dan is de verhuurder in staat om te bepalen of er aanleiding is om met de huurder van de huurovereenkomst afwijkende afspraken te maken. Het verdient aanbeveling om in het Model de stukken en informatie die de huurder ter beschikking heeft gesteld op te sommen.

In het kader hiervan kunnen de volgende vragen aan de huurder worden voorgelegd:

1. Welke reserves hebt u opgebouwd voor slechte tijden zoals die zich thans aandienen?
2. Kunt u aangeven:
  - welke inkomsten u precies had voor de coronacrisis? Wij verzoeken u daarvan bewijstukken aan ons te doen toekomen.
  - welke inkomsten u thans heeft? Wij verzoeken u daarvan bewijstukken aan ons te doen toekomen.
  - waarom uw inkomsten geheel of gedeeltelijk zijn weggefallen? Wij verzoeken u daarvan bewijstukken aan ons te doen toekomen.
3. Welke maatregelen hebt u genomen of gaat u nemen om alternatieve bronnen van inkomsten? Welke inkomsten denkt u daarmee te kunnen genereren?

4. Welke maatregelen hebt u genomen om uw kosten te beperken en om uw financiële verplichtingen op te schorten? Denk hierbij aan:
- het later mogen betalen van de rente of aflossing op leningen;
  - het opzeggen abonnementen;
  - etc.

5. Hebt u aanspraak gemaakt of gaat u aanspraak maken op de verschillende vormen van overheidssteun en noodsteun die van toepassing zijn? Zo neen, waarom niet? Zo ja, dan verzoeken wij u te specificeren op welke bedragen u recht heeft dan wel recht meent te hebben.

Denk hierbij onder meer aan het volgende regelingen (die mogelijk niet alle op uw situatie van toepassing zijn):

- Verlaging van voorlopige fiscale aanslagen;
- Uitstel van betaling van fiscale verplichtingen (omzetbelasting, inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, dividendbelasting etc.);
- De compensatieregeling voor specifiek getroffen sectoren (Ministerie van EZK);
- De extra ondersteuning zelfstandig ondernemers (zzp'ers);
- Uitstel van de heffing van de energielasting;

Voor nadere en actuele informatie over (de meeste van) bovengenoemde regelingen, die aan wijziging onderhevig zijn, zij verwezen naar onderstaande links:

- Rijksoverheid:  
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/17/coronavirus-kabinet-neemt-pakket-nieuwe-maatregelen-voor-banen-en-economie>
- Rijksoverheid:  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/veelgestelde-vragen-over-coronavirus-voor-werkgevers/vragen-over-belastingmaatregelen>
- Belastingdienst:  
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/ondernemers/content/coronavirus-belastingmaatregelen-om-ondernemers-te-helpen>
- Kamer van Koophandel:  
<https://www.kvk.nl/corona/veelgestelde-ondernemersvragen-over-corona/#3>

6. Hebt u recht op een uitkering van een verzekeringsmaatschappij? Zo ja, om welke bedragen gaat en om welke verzekering?

7. Welke mogelijkheden hebt u voor een eventueel overbruggingskrediet?

#### Artikel 19: Huurder moet blijven proberen inkomsten te genereren

In artikel 19 is vastgelegd dat de huurder probeert om zo snel mogelijk zo veel mogelijk inkomsten te genereren opdat hij weer op het niveau komt van vóór de coronacrisis. Ook dit is maatwerk, omdat dit bij elke huurder anders zal liggen.

Indien is overeengekomen dat de huurder zich inspant om inkomsten te genereren, bepaalt artikel 19 ook dat de huurder daarover aan zijn verhuurder, op het eerste verzoek van de verhuurder, schriftelijk volledig inzicht geeft.

### Artikel 20: Huurder moet proberen zijn kosten te beperken

Er zijn meer mogelijkheden voor de huurder om zijn kosten en lasten te beperken dan door een beroep te doen op zijn verhuurder. Zo heeft de overheid nogal wat regelingen in het leven geroepen. Zie hiervoor de toelichting hierboven bij artikel 1.

De overheid is doende nieuwe regelingen te ontwerpen. Houd de berichtgeving daarover in de gaten.

Het ligt voor de hand dat de huurder ook andere crediteuren vraagt om coulance ter beperking van zijn kosten, zoals zijn (hypotheek)bank, zijn energieleverancier etc..

Indien is overeengekomen dat de huurder zich inspant om zijn kosten zo veel mogelijk te beperken, bepaalt artikel 20 ook dat de huurder daarover aan zijn verhuurder, op het eerste verzoek van de verhuurder, schriftelijk volledig inzicht geeft. Hij zal daartoe een adequate boekhouding moeten bijhouden.

### Artikel 21: verplichting huurder opbouwen buffer voor de toekomst

De coronacrisis heeft aan het licht gebracht dat er nogal wat huurders zijn die op geen enkele manier een financiële buffer hebben opgebouwd om de gevolgen van een crisis op te vangen. Artikel 21 verplicht de huurder om dat, voor zover dat redelijkerwijs in zijn (financiële) vermogen ligt, voor de toekomst wel te doen.

### Artikel 22: Ontbinding bij niet-nakoming

Indien de huurder zijn verplichtingen uit de Allonge en/of de huurovereenkomst niet nakomt heeft de verhuurder het recht te Allonge te ontbinden, of, indien de wanprestatie van de huurder ernstig is, ook de huurovereenkomst te ontbinden. Ontbinding dient te geschieden door de rechter.

### Ten slotte

De coronacrisis is een voor ieder nieuw fenomeen, dat ingrijpend, onregelend en onvoorspelbaar is. Wij zijn daarom benieuwd naar uw ervaringen en suggesties naar aanleiding van ons Model 'Allonge Coronaregeling Huurovereenkomst Woonruimte' en deze Toelichting en zouden het zeer op prijs stellen als u die met ons wilt delen:

Hielkema & co advocaten  
De Boelelaan 7  
1083 HJ AMSTERDAM  
Tel. 085 – 782 28 20  
Fax. 085 – 782 28 21  
[www.hielkemaco.nl](http://www.hielkemaco.nl)  
[info@hielkemaco.nl](mailto:info@hielkemaco.nl)